

NUOVE OPPORTUNITÀ PER LA RIGENERAZIONE

**Sintesi dei contenuti della legge regionale n. 18 del 26/11/2019
«Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale,
nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente»**

Milano 9 dicembre 2019



**Regione
Lombardia**

OBIETTIVI DELLA LEGGE

Incentivare e semplificare i **processi di rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio** (modifiche l.r. 12/05, l.r. 31/14 e altre leggi regionali)

Messa a sistema delle **disposizioni relative alla rigenerazione urbana**, in raccordo con la legge regionale 31/14

Riallineamento alle **norme statali in materia di edilizia**

A) INCENTIVI APPLICABILI A TUTTO IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Incrementi fino al 20% dell'indice del PGT per:

- realizzazione di **servizi abitativi pubblici e sociali**
- **sicurezza** relativamente al rischio sismico e di esondazioni
- **demolizione** di opere edilizie situate **in aree a rischio idraulico e idrogeologico**
- rispetto del principio di **invarianza idraulica e idrologica**, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del **drenaggio urbano sostenibile**
- **riqualificazione** ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde
- **tutela e restauro** degli immobili di interesse storico-artistico o dichiarati di valenza storico documentale dal PGT
- **demolizione di opere edilizie incongrue**
- realizzazione di interventi destinati alla **mobilità**
- **recupero dei rifiuti** demolizione e **utilizzo di materiali di recupero** da rifiuti
- **bonifica** degli edifici e dei suoli contaminati
- chiusura dei vani aperti per **riduzione fabbisogno energetico**
- **sistemi integrati di sicurezza** per i rischi di cantiere
- eliminazione delle **barriere architettoniche**

- I criteri per quantificare gli incrementi saranno definiti **entro 6 mesi con Delibera di Giunta Regionale**
- I Comuni potranno **rimodulare** l'applicazione degli incrementi ed **escludere**, motivatamente, eventuali aree o immobili
- Per l'utilizzo degli incrementi è consentita la **deroga all'altezza massima prevista nei PGT nel limite del 20% e alle norme dei regolamenti comunali**
- **I diritti edificatori** derivanti dagli incrementi **sono sempre commerciabili** per i comuni sopra i 5.000 abitanti. Possibilità di **perequazione intercomunale**
- Modalità semplificata di **risoluzione contrasti con pianificazione sovraordinata**
- I **volumi** per interventi di **efficientamento energetico, aumento del benessere abitativo e della sicurezza sismica, non sono computati** nel calcolo delle **altezze minime** dei locali previste dai regolamenti comunali; in alternativa, è prevista la **deroga all'altezza massima** prevista nei PGT (nel limite del **10%**)

Oneri urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione:

Abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione, con possibilità per i Comuni di ulteriori riduzioni, per gli interventi di **ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione e l'utilizzo di bonus volumetrici**

Ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, da definire con successiva delibera regionale, per efficientamento energetico, invarianza idraulica, sicurezza sismica e da esondazioni, riqualificazione paesaggistica, mobilità sostenibile, **bonifica degli edifici e dei suoli contaminati**, il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere; sarà consentita una **modulazione delle riduzioni da parte del Comune**

Maggiorazione fra il 30% e il 40% del contributo relativo al costo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo, e pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non ricadenti in aree di rigenerazione

B) DISCIPLINA APPLICABILE A SPECIFICI AMBITI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Normativa per usi temporanei su specifiche aree ed edifici oggetto di convenzionamento da parte del Comune per attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, e incentivare lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali (escluse le attrezzature religiose e le sale da gioco)

Procedura speditiva per individuare gli ambiti di rigenerazione, e relativa **semplificazione** dei procedimenti e **incentivazione** anche economica (**usi temporanei**, sviluppo di **studi di fattibilità** economica e urbanistica). Per gli interventi di rigenerazione sono riconosciute **premierità nei finanziamenti regionali**

Individuazione delle **attività produttive e logistiche**, da localizzare prioritariamente **negli ambiti di rigenerazione**

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica **negli ambiti della rigenerazione** **abbattimento almeno del 50% del contributo sul costo di costruzione** anche per demolizione e ricostruzione con possibilità di **rimodulazione del contributo sulla base di apposita relazione economico-finanziaria**

Nei Distretti del Commercio i comuni possono definire **norme per favorire l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e artigianali di servizio**; il cambio di destinazione d'uso finalizzato a tali attività è sempre consentito, anche in deroga al PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Si favorisce l'insediamento di **Medie Strutture di vendita mediante il recupero di edifici esistenti**: nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, **la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico** può essere definita anche **in deroga alle dotazioni minime** previste dal PGT

Disciplina dei **Programmi Integrati di Intervento (PII) più flessibile**: possibilità di attuazione per **fasi successive o per stralci funzionali**, durata anche **superiore ai 10 anni**, **applicazione dell'indifferenziazione funzionale**

Estensione delle norme per il **recupero dei seminterrati (ex lege 7/2017)** anche ai **piani terra**

C) DISCIPLINA DEROGATORIA PER GLI EDIFICI RURALI DISMESSI E PER QUELLI AD ELEVATA CRITICITA'

Recupero dei fabbricati in zona agricola che versano in stato di dismissione, abbandono e degrado da almeno tre anni alla data di approvazione della legge, anche ad altro **uso diverso dall'agricolo**, purché compatibili, compreso l'ampliamento fino al 20%

E' esclusa la nuova costruzione, il produttivo-industriale e le medie e grandi strutture di vendita

Esclusione dal contributo di costruzione se la destinazione d'uso dell'edificio recuperato è agricola

Procedimento più efficace per il **recupero degli edifici dismessi** (anche pubblici) da oltre cinque anni **che causano particolari criticità (per la salute, la sicurezza idraulica e strutturale, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio):** individuazione con delibera di consiglio comunale **entro sei mesi (aggiornata annualmente)** o perizia del privato

Possibilità di ricorrere al **permesso di costruire in deroga**

Previsti **specifici incentivi** per i privati che si attivano entro tre anni (bonus 20% dei diritti edificatori da utilizzare entro 10 anni – con ulteriore 5% per opere a verde –, esenzione dal reperimento servizi, con salvezza dei diritti edificatori in caso di demolizione, sempre perequabili), **deroghe** alle distanze dei PGT e ai regolamenti edilizi

Possibilità di **intervento sostitutivo del Comune** (demolizione, recupero e/o messa in sicurezza), con obbligo di rimborso delle spese a carico della proprietà, cui è **riconosciuta la superficie lorda dell'edificio demolito fino all'indice di edificabilità previsto per l'area**

Possibilità per i Comuni con popolazione inferiore ai 20.000 ab. di **individuare aree escluse** dall'applicazione delle deroghe e degli incentivi volumetrici

D) NORME DI CARATTERE GENERALE

Potenziamento dell'indifferenza funzionale: sempre compatibili, anche in deroga al PGT, alcune destinazioni urbanistiche (**residenziale, commercio di vicinato, artigianale di servizio; uffici e strutture ricettive fino a 500 mq di SL**)

Semplificazione del cambio di destinazione d'uso: nella superficie urbanizzata come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) non hanno rilevanza eventuali differenziazioni previste dai PGT **all'interno delle categorie dell'art. 23 ter del DPR 380/01. Non si applica alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alla logistica o autotrasporto superiore ai 5.000 mq, alle Grandi Strutture di Vendita e alle attività insalubri** per le quali è richiesta una previsione esplicita all'interno del PGT

Estensione deroghe alle distanze tra i fabbricati inseriti nei piani attuativi e in tutti gli ambiti con planivolumetrico oggetto di convenzionamento unitario

Integrazione dell'elenco delle opere di **urbanizzazione secondaria** con gli **interventi di bonifica** o di messa in sicurezza permanente e con gli interventi di **gestione sostenibile delle acque meteoriche**

Possibilità di **compensare** le opere «extra oneri» con il contributo sul costo di costruzione

Estensione della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, anche agli **ampliamenti** di edifici esistenti; estensione del permesso di costruire convenzionato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel TUC

Promozione della realizzazione di **parchi anche sovracomunali** prevedendo che i Comuni possano attribuire a tali aree **un incremento del 20%** dei **diritti edificatori da trasferire** prioritariamente **negli ambiti di rigenerazione**

Riallineamento delle disposizioni in materia edilizia **alla disciplina statale di cui al D.P.R. n. 380/2001** e alla **modulistica edilizia unificata e standardizzata**.
Riallineamento della normativa regionale anche alle “Definizioni Tecniche Uniformi” del **Regolamento Edilizio Tipo regionale**

Rivisitazione delle modalità con cui gli strumenti di pianificazione definiscono le **condizioni di fattibilità urbanistica dei corridoi infrastrutturali**, con specifico riferimento a quelli individuati come Obiettivi prioritari di interesse regionale nel P.T.R., al fine di perseguire **condizioni di tutela più certe e omogenee** lungo l'intero itinerario stradale o ferroviario interessato dai programmi di potenziamento

E) NORMA FINANZIARIA

Fondo regionale per contributi a Enti Locali (con premialità per le forme associative tra comuni e partecipazione finanziaria a partenariato pubblico privato) per:

- **interventi pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione urbana**
- relativi **studi di fattibilità tecnico/economica**
- spese di **demolizione e messa in sicurezza** del patrimonio edilizio dismesso che causa particolari criticità, **in caso di intervento sostitutivo del Comune**

Coinvolgimento di soggetti privati negli interventi di rigenerazione, mediante appositi **strumenti finanziari** e partecipazione a **fondi di investimento**

Gli enti del sistema regionale e i Comuni possono affidare mediante accordi di cooperazione, ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. 50/2016, la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana a Società partecipate dalla Regione, con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana. Sono previsti criteri regionali per la scelta degli interventi nel caso in cui vengano disposti finanziamenti regionali alle società partecipate coinvolte

F) SISTEMA DELLA CONOSCENZA

Con riferimento alla rigenerazione urbana e territoriale, la legge ne **promuove la conoscenza** attraverso l'uso di **strumenti informatici condivisi** tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini, anche al fine di **monitorare e aggiornare** la definizione dei criteri di cui alla l.r. 31/2014.

Per condividere la conoscenza sulle aree della rigenerazione e gli edifici inutilizzati è **disponibile l'applicativo «Indagine offerta PGT e Aree della Rigenerazione»** sulla piattaforma collaborativa MULTIPLAN, **aggiornabile on line** da Comuni e Province/Città Metropolitana, da cui viene derivato il **servizio «Aree della Rigenerazione»** pubblicato sul *Geoportale della Lombardia* e nell'ecosistema digitale E015